

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 5 september 2025

FRN 121/24

Enligt anmälarna hade mäklaren lämnat felaktiga uppgifter om bostadsrättsföreningens ekonomi och avgifter i samband med ett beslut om byggande av vindslägenheter.

Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden inte att mäklaren hade agerat oaktsamt.

FRN 147/24

Anmälarerna sökte ett boende på landet som var lugnt och fridfullt, vilket mäklaren kände till.

Mäklaren kände också till att en spekulant hade nämnt att han funderade på att bygga hus på en tomt mittemot den förmedlade fastigheten. Det berättade han inte för anmälarerna.

Nämnden uttalade bland annat följande:

”Nämnden har förståelse för [mäklarens] uppfattning att det kan ses som betungande att informera spekulanter om sådant som andra spekulanter på mer eller mindre lösa grunder ger uttryck för – och dessutom säkra bevisning om att information har lämnats till köparen. Det framstår inte heller som självklart att planer på ett bostadshus på andra sidan vägen var av intresse för en köpare i den meningen att det skulle påverka ett köpbeslut. Vidare förekommer det ofta att spekulanter lämnar uppgifter till mäklare som kan verka hämmande för konkurrerande spekulanter att ge bud på objektet, för att själv kunna köpa fastigheten för ett lägre pris.

Med det sagt är beviskravet som nämnts lågt ställt: mäklaren ska informera om allt som kan antas ha betydelse. Parterna är överens om att [anmälarerna] berättade för [mäklaren] att hon sökte lugn och ro. Det talar för att han borde ha informerat henne om byggplanerna. Det gäller även om området efter en byggnation fortfarande skulle kunna beskrivas som lugnt och rofylld i objektiv mening – om byggplanerna realiserades skulle området trots allt bli mindre lugnt än tidigare.

Vid en samlad bedömning anser nämnden – om än med viss tvekan – att informationen från [spekulanten] var alltför lös och obestämd för att grunda en upplysningsskyldighet. Med andra ord agerade [mäklaren] inte oaktsamt när han inte vidarebefordrade uppgiften från [spekulanten] att denne funderade på att bygga på grannfastigheten.”

FRN 31/25

På ömse sidor om gränsen mellan den förmedlade fastigheten och grannfastigheten låg en sportstuga, som tillhörde grannfastighetens ägare. I samband med köpet tog mäklaren initiativ till ett servitutsavtal, som gav grannen rätt att ha kvar sin stuga på den förmedlade fastigheten.

Efter köpet visade det sig att stugan ansågs utgöra en huvudbyggnad på båda fastigheterna, vilket begränsade byggmöjligheterna på den förmedlade fastigheten.

Den uppgivna skadan uppgick till drygt 2,5 miljoner kr, varav två miljoner kr avsåg ett lägre marknadsvärde.

Nämnden uttalade bland annat följande:

"Ingen av parterna har annat än i förbigående berört det som framstår som den mest närliggande lösningen på problemet: att komma överens med grannfastighetens ägare om en flytt eller rivning av byggnaden, alternativt en fastighetsreglering om det var möjligt. Om byggnaden saknar ekonomiskt värde, så som [anmälarna] uppgett, borde en sådan lösning inte vara alltför kostsam. Kostnaden kan i alla händelser inte gärna uppgå till de två miljoner kr som fastigheten enligt [anmälarna] har minskat i värde.

[...]

Sammantaget anser nämnden att även om [anmälarna] har lidit en skada, har de inte visat att de lidit en skada i den storleksordning som de påstått. Det finns heller inga förutsättningar att uppskatta skadans storlek. [Anmälarnas] krav ska avslås redan av det skälet."

FRN 39/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden anåsg att Mäklare 1 hade rätt till 80 procent av provisionen.

FRN 46/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden anåsg att Mäklare 1 hade rätt till 90 procent av provisionen.

FRN 48/25

Fastigheten hade marknadsförts med en symbol som innebar att den var besiktigad och försäkrad mot s.k dolda fel. Fastigheten var varken besiktigad eller försäkrad och mäklaren hade lämnat den felaktiga uppgiften av oaktsamhet.

Efter köpet visade det sig att det fanns allvarliga mögelangrepp i husgrunden.

Det var klarlagt att anmälarna inte hade frågat efter det besiktningsprotokoll som, enligt vad de uppgav, trodde fanns. De invände att de trodde att mäklaren skulle informera dem om anmärkningar i protokollet. Det var vidare klarlagt att mäklaren inte informerade anmälarna om några anmärkningar överhuvudtaget.

Nämnden uttalade bland annat följande:

”Om [anmälarna] verkligen trodde att det hade gjorts en besiktning, måste de rimligen ha frågat sig varför de inte fick någon information om utfallet av besiktningen. Det finns ju nästan alltid fel och brister i en begagnad byggnad och i detta fall var byggnaden enligt objektsbeskrivningen uppförd år 1981. Att det inte skulle ha gjorts några anmärkningar i ett besiktningsprotokoll, om en besiktning hade gjorts, framstår som mer eller mindre uteslutet.

Det är [anmälarna] som har bevisbördan för att det finns ett orsakssamband mellan oaktsamhet och skada. Även om beviskravet inte bör ställas alltför högt i ett fall som detta, måste [anmälarna] åtminstone visa att det är mer sannolikt att de trodde att det fanns ett besiktningsprotokoll än att de inte trodde det. Nämnden anser att den bevisbördan inte är uppfylld. [Anmälarnas] krav kan därför inte bifallas.”

En ledamot var skiljaktig och ansåg att mäklaren skulle betala ett jämkat skadestånd.

FRN 50/25

Mäklaren hade av oaktsamhet angett fel taxeringsvärde och fel tomtareal.

Anmälarna fick skadestånd på grund av den felaktigt angivna tomtarealen.

FRN 54/25

I köpekontraktet angavs tillträdet till ett visst datum eller annat datum enligt överenskommelse. Mäklaren skulle även ha sagt att tillträdesdagen kunde ändras. Anmälaren uppfattade det som att han ensidigt kunde ändra tillträdesdagen, även om säljaren skulle motsätta sig det.

Enligt nämnden var anmälarens tolkning inte rimlig och det var inte heller visat att mäklaren insåg eller borde ha insett hur anmälaren tolkade det. Kravet avslogs.

FRN 57/25

Enligt anmälaren hade mäklaren sagt att lägenhetens dörr var en s.k. säkerhetsdörr, något som mäklaren förnekade.

Enligt nämnden hade anmälaren inte bevisat sitt påstående om vad mäklaren skulle ha sagt. Kravet avslogs.

FRN 59/25

Enligt anmälaren, en säljare, hade mäklaren åsidosatt sina skyldigheter i flera avseenden. Anmälaren menade också att hon och mäklaren hade kommit överens om en nedsättning av provisionen.

Enligt nämnden hade anmälaren inte bevisat sina påståenden. Kravet avslogs.